

HOME IMPROVEMENTS AND CHANGES

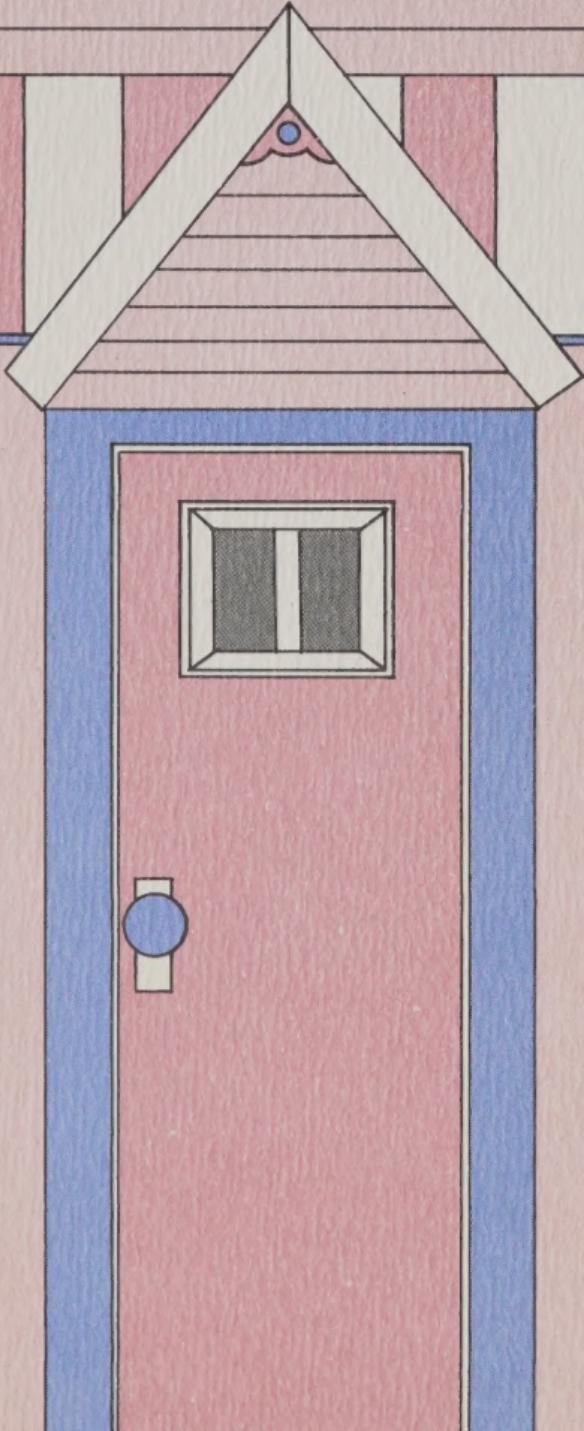
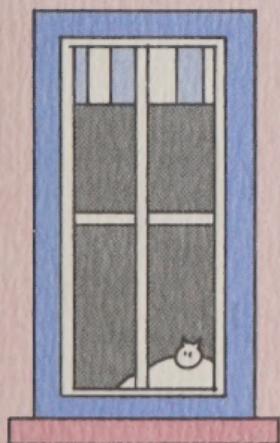
PROPERTY ASSESSMENT PROGRAM



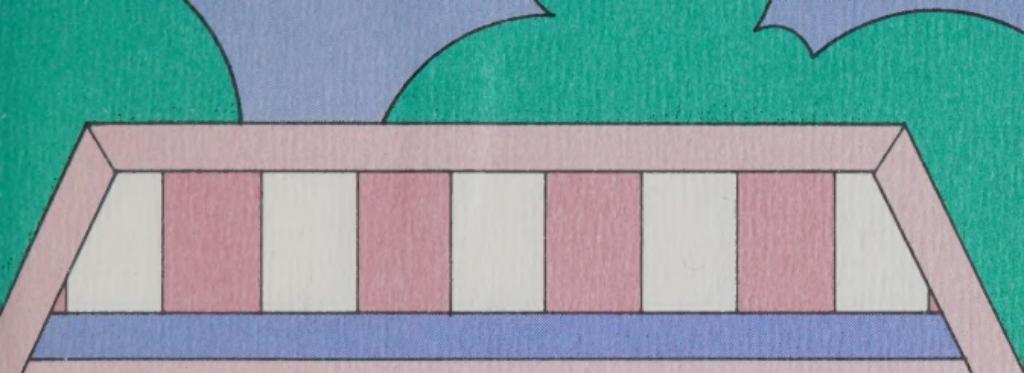
Ministry
of
Revenue

CAZON
R4
-2006

3 1761 11894600 3



© Queen's Printer for Ontario 1987
ISBN O-7729-2181-4
03/87/50M



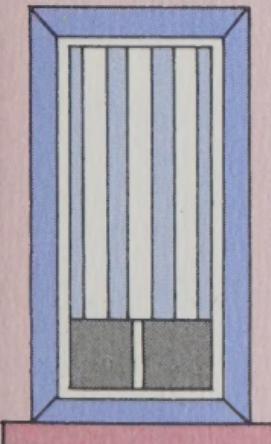
What is property assessment?

Like most taxes, the amount of property tax you pay is determined by a tax base and a tax rate.

The tax base for property tax is the **property assessment**, or the assessed value of each property. In Ontario, this assessed value is determined by the Ministry of Revenue's Regional Assessment Offices.



The assessed value of each property in your municipality is reported in an Assessment Roll. These values are used by your municipality as its tax base to levy property taxes.



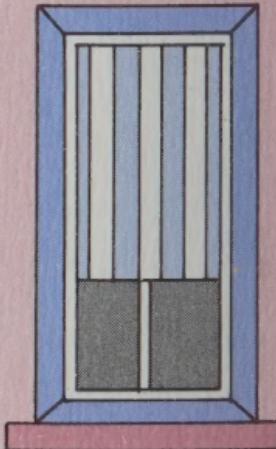
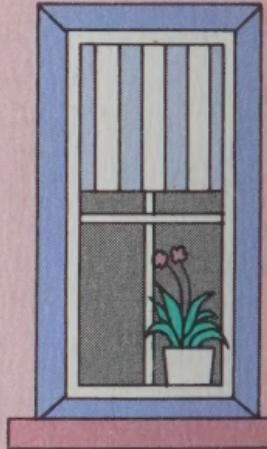
The objective of Ontario's property assessment system is to ensure that the assessed value of each property in a municipality bears a consistent relationship to its most probable market value in a given year. The market value of a property in Ontario is defined as the most likely selling price in an open market between a willing buyer and a willing seller, both of whom are under no pressure to buy or sell the property.

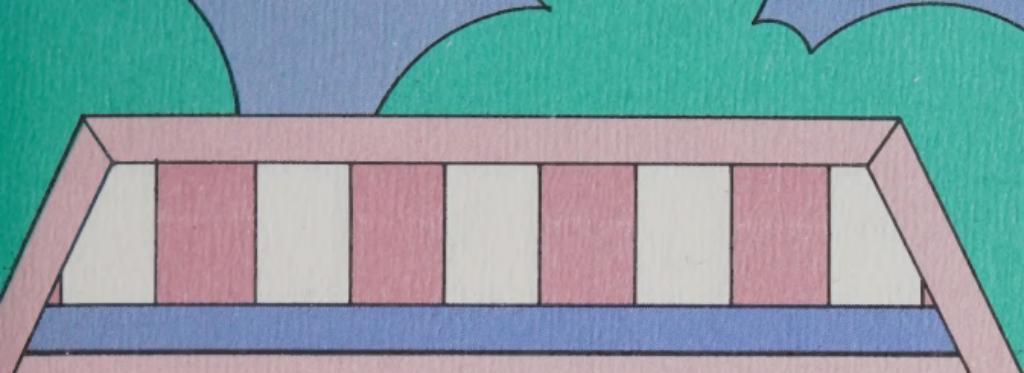
A fair property assessment system should also ensure that similar properties of comparable market value have similar assessments and thus pay about the same amount of taxes.

What is the mill rate?

The amount of property taxes to be levied by a municipality is determined by the tax rate or mill rate, as it is generally called. The mill rate is set by each municipality and specifies the amount of tax dollars it will collect for each \$1,000 of assessment.

This mill rate is therefore governed by the total amount of tax dollars your municipality must collect from its property owners, on the basis of the assessed values of their properties, to meet its budgetary requirements. Generally, a municipality is required to budget for a variety of services such as road maintenance, snow and garbage removal, police and fire protection, public health and welfare, and others. As well, mill rates reflect the need to raise funds to meet county or region, and school board needs.





How is property assessment related to tax?

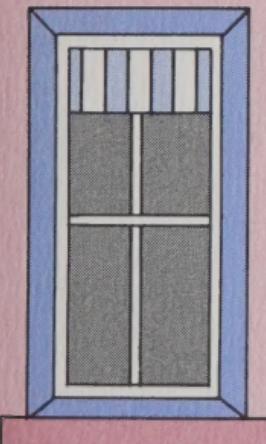
The relationship between property assessment and property tax is:

Assessed value
(determined by Province)

X
mill rate
(determined by municipality)

=

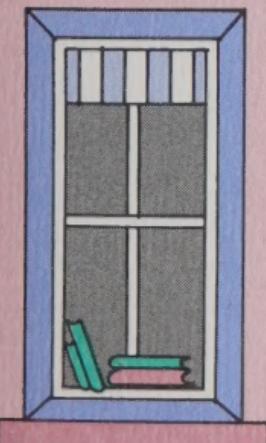
taxes.



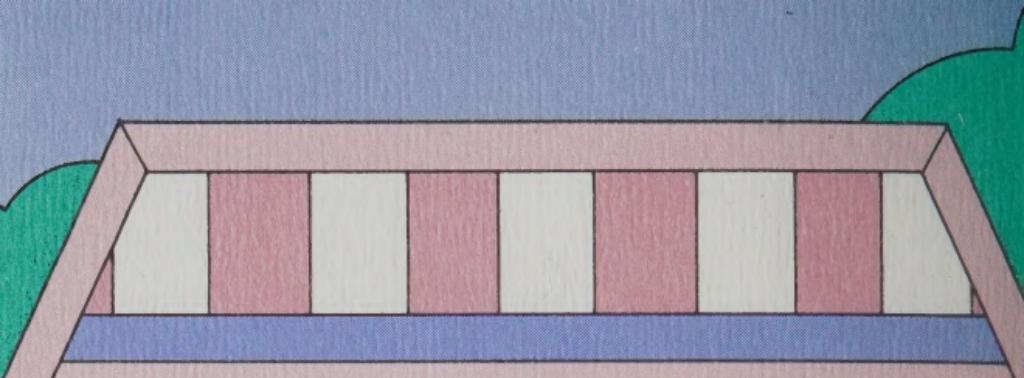
Staff at your Regional Assessment Office will be pleased to explain this relationship and illustrate it with actual numbers drawn from your property record.

This relationship is the formula used to calculate individual property tax bills.

Appeal procedures ensure fairness



Finally, Ontario's property assessment system provides for an assessment appeal process to ensure that all property owners who feel that they have been assessed incorrectly, can have their assessment reviewed. In Ontario, all property owners and tenants have the right to have any and all assessments reviewed by an independent tribunal or court.



A pamphlet describing the appeal process and the steps taken by the Property Assessor to assist property owners in filing a residential appeal is available free of charge from any Regional Assessment Office.

Assessing changes to your property

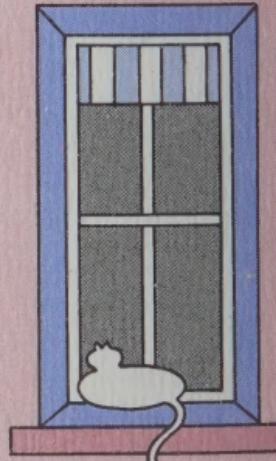
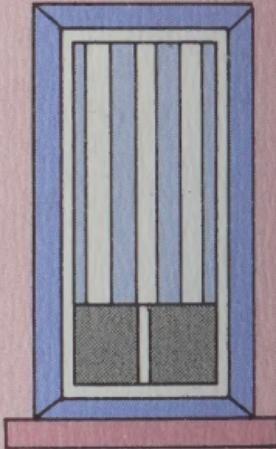
Property owners are often concerned about how changes or improvements to their property might affect their property taxes.

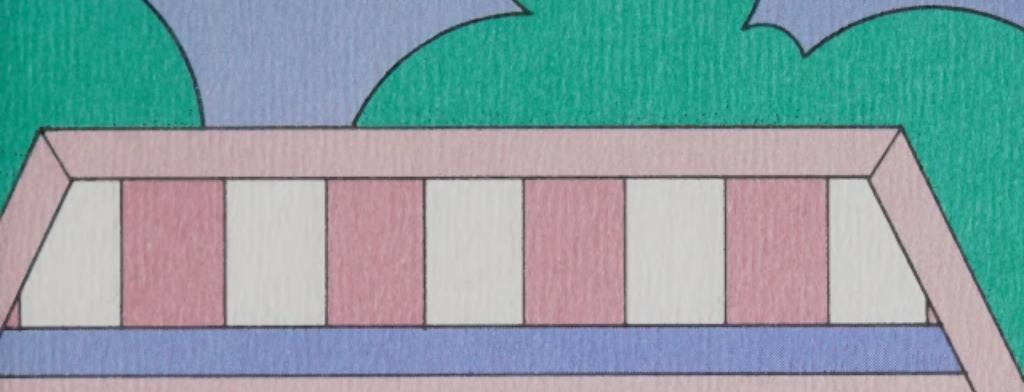
In general, only property alterations that add \$5,000 or more to the selling price of a property will result in an assessment increase. Ordinary repairs, maintenance and minor improvements will not increase the assessed value of a property.

In order to assist property owners in determining whether an intended alteration will lead to an assessment increase, the following list outlines property changes which will *NOT BE ASSESSED* when they constitute the only change to the property.

Site improvements

- Landscaping
- Retainer walls
- Driveway finishes
(asphalt, brick, gravel, interlocking stone)
- Fencing





Miscellaneous structures

- Utility sheds under 100 sq. ft.

Built-ins

- Appliances
- Intercoms
- Central vacuums
- Air exchangers
- Air cleaners
- Humidifiers
- Security systems
- Electric garage door openers
- Window air conditioners
- Incinerators

Energy conservation features

- Solar panels

Exterior improvements

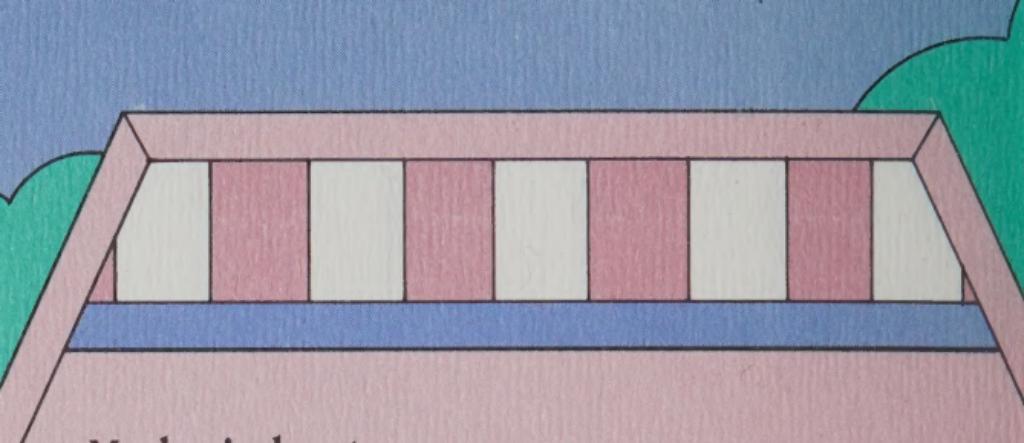
- Roofing
- Skylights
- Garage doors
- Sliding glass doors
- Windows
- Sandblasting and pointing
- Painting
- New siding (except brick veneer)

Interior improvements

- Painting
- Floor covering (broadloom)

Electrical systems

- Light fixtures (including track lighting)
- Wiring



Mechanical systems

- Replacements or upgrades of plumbing
- Hot tubs, saunas

Heating systems

- Replacements or upgrades
- Heat pumps (replacing existing assessable systems)

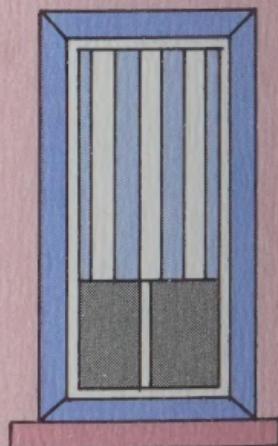
Basic structure

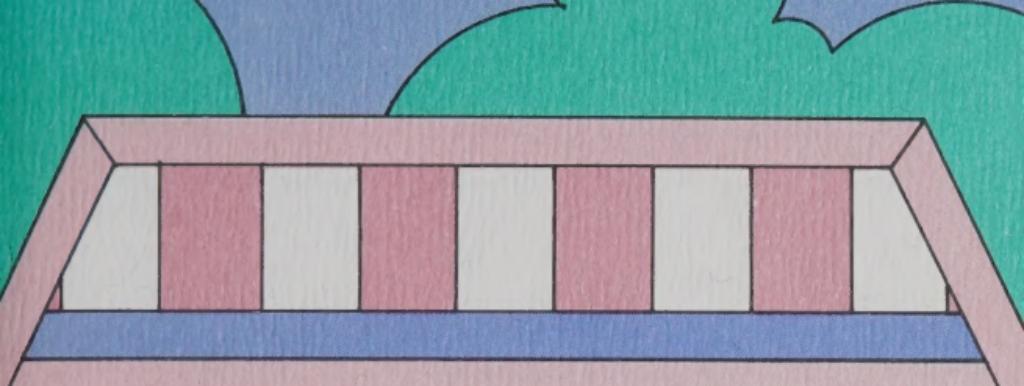
- Cupboards and countertops
- Closets
- Ramps and wood decks
- Elevators and lifts (used in residential homes)

Notice of supplementary assessment

Where there has been an alteration or addition to property that adds \$5,000 or more to the property value, the Regional Assessment Office will issue a Notice of Supplementary Assessment and advise the municipality of the assessment increase.

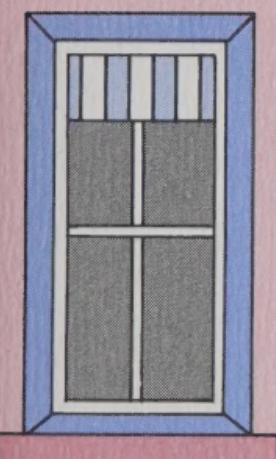
The Notice of Supplementary Assessment will detail for the property owner the amount of the increase to his or her assessment, its effective date and the procedures for filing an appeal. The applicable appeal deadline for the Supplementary Assessment is also highlighted.



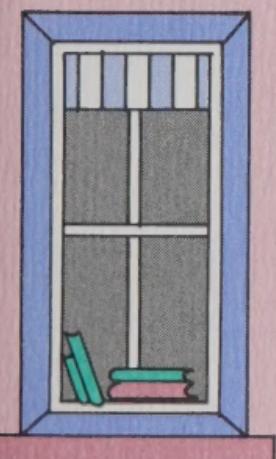


Any property owner who receives such a Notice and has questions is encouraged to contact the Regional Assessment Office. A toll free telephone number is provided on the Notice to facilitate out-of-town enquiries.

Year-end alterations to the assessment roll



Where there have been combined and cumulative improvements, alterations, and additions which add \$5,000 or more to the value of a property (exclusive of ordinary repairs and maintenance), the assessor may alter the assessed value of the property for taxation in the next year so that it is assessed equitably with other similar properties in the vicinity.

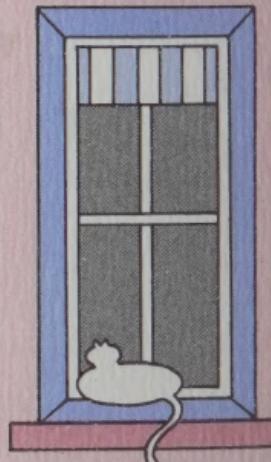
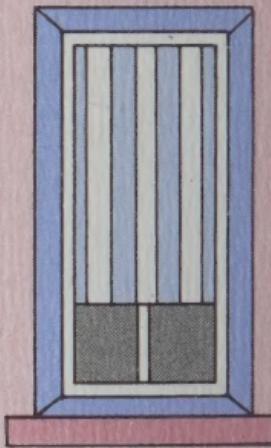


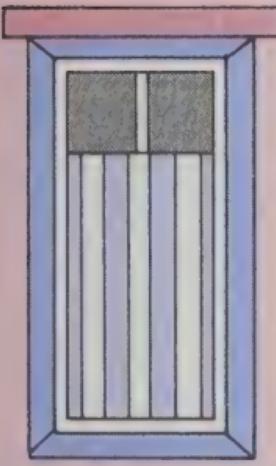
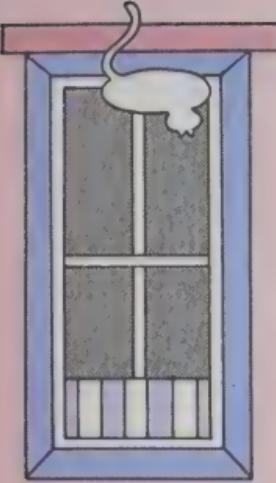
The property owner will be advised of his altered assessment through the year-end Notice of Property Valuation which contains the message: **The Assessed Value has changed.** This new assessed value will be the basis upon which the municipality calculates the taxes on the property. Details of appeal procedures and a schedule of Open Houses at which the ratepayer may discuss his assessment with an assessor is contained on the Notice of Property Valuation.

For more information

More detailed information on the effect of alterations, improvements and additions on the assessed values of residential properties may be obtained from the Regional Assessment Office which serves your municipality.

Please consult the Blue Pages of your telephone directory for the telephone number of the Regional Assessment Office nearest you.

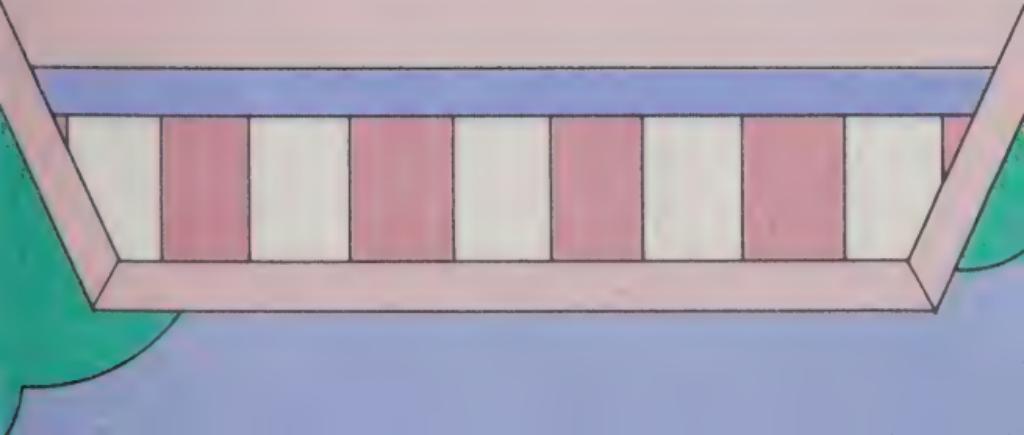




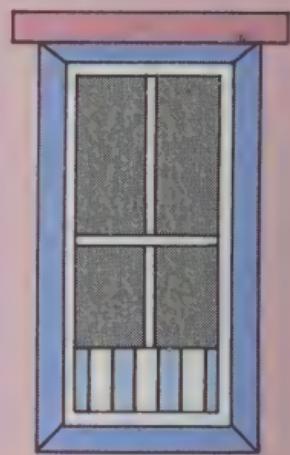
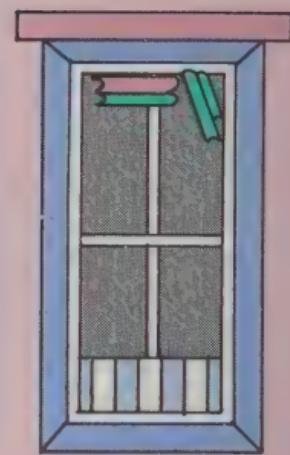
On peut obtenir de plus amples informations sur l'effet des modifications, des améliorations et des ajouts sur l'évaluation des résidences en s'adressant à son bureau régional d'évaluation.

Consultez les pages bleues de votre annuaire téléphonique pour connaître le numéro de téléphone du bureau régional d'évaluation le plus près de chez vous.

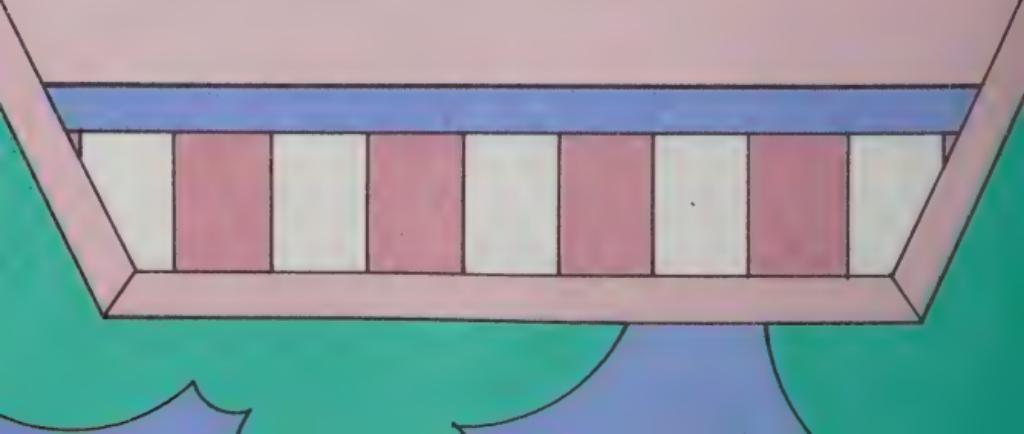
Pour de plus amples informations



Lorsqu'une propriété fait l'objet d'améliorations, de modifications et d'ajouts dont la combinaison augmente davantage que 5000 \$ la valeur de la propriété (à l'exclusion des réparations et de l'entretien normal), l'évaluation de la propriété peut la prochaine année d'imposition, modifier la valeur de l'évaluation de la propriété en fin d'année qui porte le message suivant : **Levaluation a été modifiée.** C'est sur cette nouvelle évaluation que se fondera la municipalité pour calculer l'impôt relatif à la propriété en question. L'avais d'évaluation de la propriété expose également les procédures d'appel et donne un calendrier des séances publiques d'information au cours desquelles le contribuable peut discuter de son évaluation avec un évaluateur.



Modifications de fin d'année au rôle d'évaluation



Le propriétaire qui reçoit un avis de ce genre peut se renseigner auprès du bureau régional d'évaluation. Un numéro de téléphone sans frais figure sur l'avis pour faciliter les demandes de l'extérieur.

Par cet avis, le propriétaire est informé du montant de l'augmentation de l'évaluation de sa propriété, de sa date d'effet et des procédures d'appel. L'avis indique aussi clairement le délai d'appel de l'augmentation d'évaluation. L'avis indique aussi la date de l'augmentation de l'évaluation de la propriété.

Avis d'augmentation de l'évaluation

- Ascenseur et monte-chargé (pour résidence)
- Rampe et terrasse
- Toilettes
- Armoires et table de travail

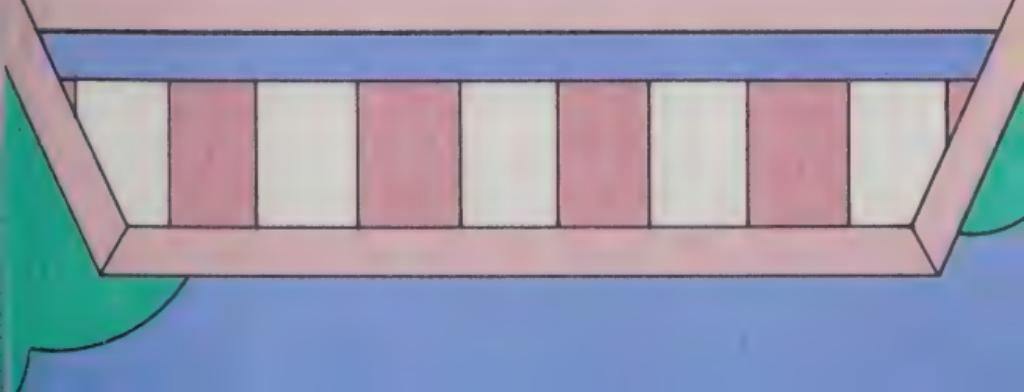
Éléments de base

- Changement ou améliorations d'habitation antérieure évaluables
- Thermopompe (remplaçant une installation)

Chaffage

- Changement de tuyaux ou amélioration de la tuyauterie
- Bain-noir, sauna

Installations mécaniques



- Appareil d'éclairage (y compris sur rails)
- Cablage

Installations électriques

- Recouvrement de plancher (tapis tissé)
- Peinture

Améliorations intérieures

- Exécution des revêtements de brique
- Renovation des murs extérieurs (à
- Peinture
- Projet de sable et jointoiement
- Fenêtre
- Porte-fenêtre coulissante
- Portes de garage
- Lucarne
- Toiture

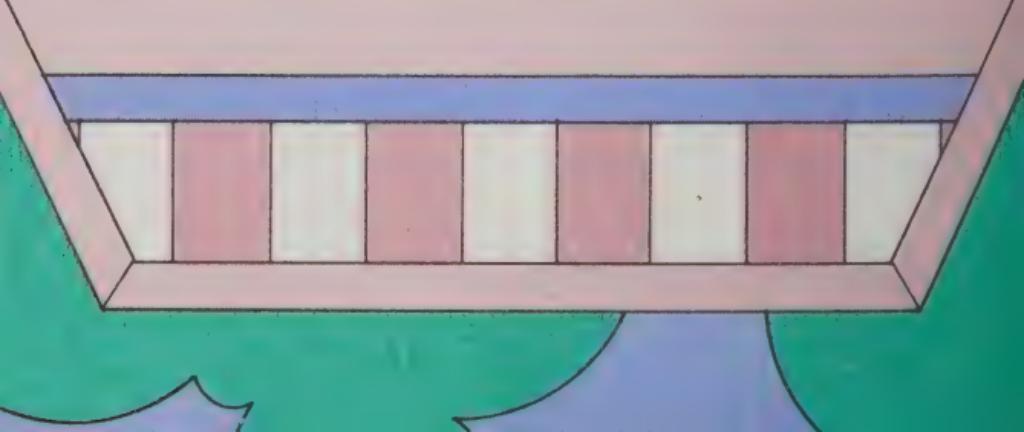
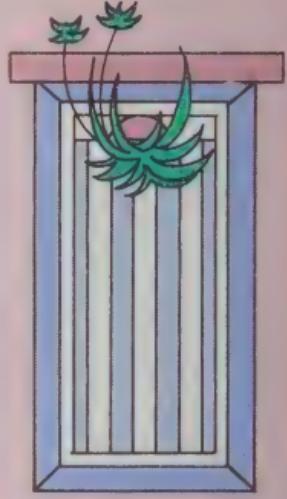
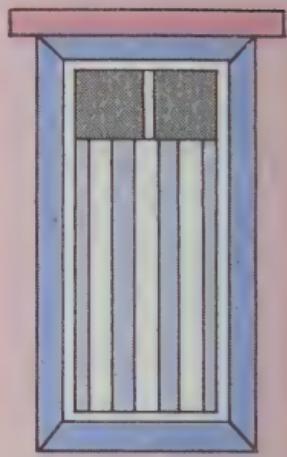
Améliorations extérieures

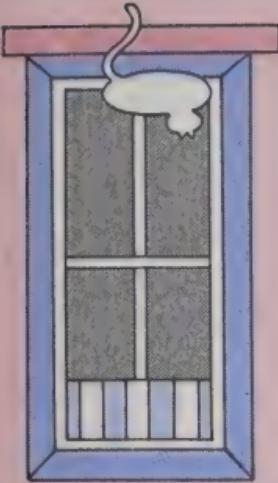
- Panneau solaires

Installations permettant d'économiser l'énergie

- Incinérateur
- Climatiseur de fenêtre
- Verrou électrique de garage
- Dispositifs de sécurité
- Humidificateur
- Épurateur d'air
- Échangeur d'air
- Aspirateur central
- Interphone
- Appareils ménagers

Installations fixes

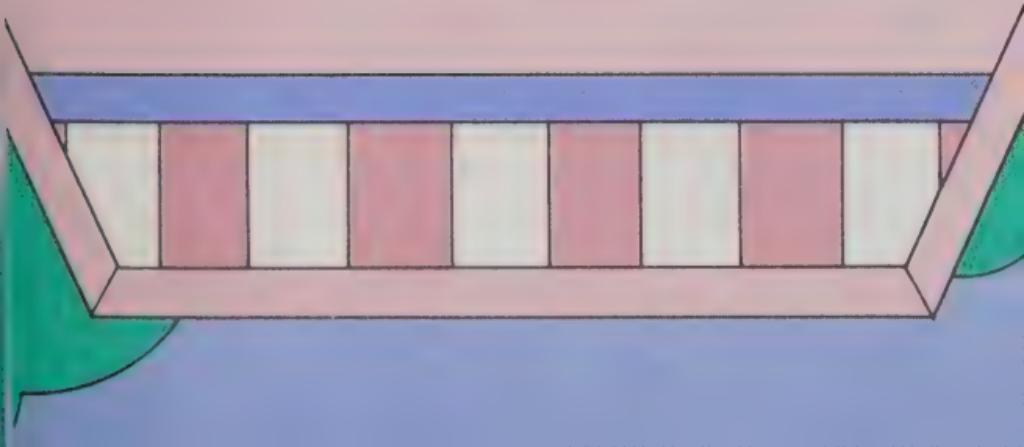




Amélioration du site

Les propriétaires se demandent souvent comment les modifications ou les améliorations qu'ils apportent à leur propriété peuvent toucher leur impôt foncier.

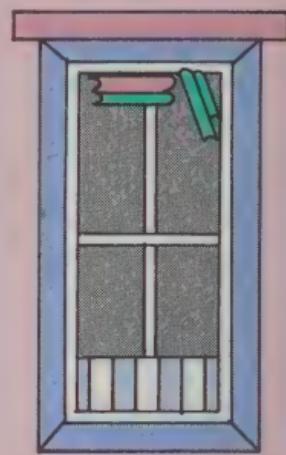
En général, seules les modifications qui augmentent davantage le prix de vente de la propriété font augmenter l'évaluation. Les réparations normales, l'entretien et les améliorations mineures n'augmentent pas la valeur de la propriété. Pour aider le propriétaire à vérifier si la modification qu'il se propose sera aug-mentée par l'évaluation de sa propriété, une liste des changements à la propriété, voici une NE SONT PAS CONSIDÉRÉS si ils ne accompagnent pas d'autres modifi-cations.



On peut se procurer gratuitement, en cours.

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario prévoit enfin des procédures d'appel permettant à tout propriétaire de contester et de faire réviser cette évaluation. En Ontario, tout propriétaire ou locataire peut se prévaloir de ce droit de révision auprès d'un tribunal indépendant ou un juge appelle.

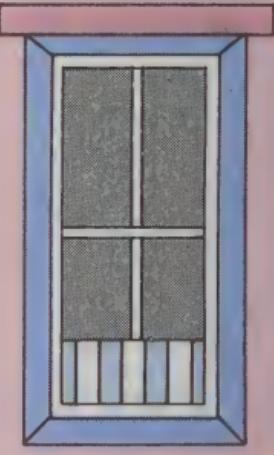
L'évaluation pour aider les propriétaires à durcir d'appel et les étapes que suit une brochure expliquant les procédures d'appel, une brochure régionale d'évaluation, s'adresse à un bureau régional d'évaluation, une branche du ministère des Ressources naturelles et de la Faune.



Les procédures d'appel: un gage de justice

Cette formule sert à calculer l'impôt foncier des particuliers.

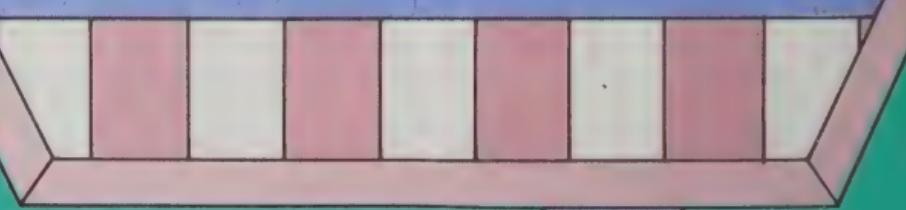
Les fonctionnaires de votre bureau régional d'évaluation se feront un plaisir de vous expliquer cette formule et de vous montrer comment elle s'applique à votre propriété.



$$\text{taux au mille} \times \text{impôt}$$

On calcule l'impôt foncier à partir de l'évaluation foncière comme suit:

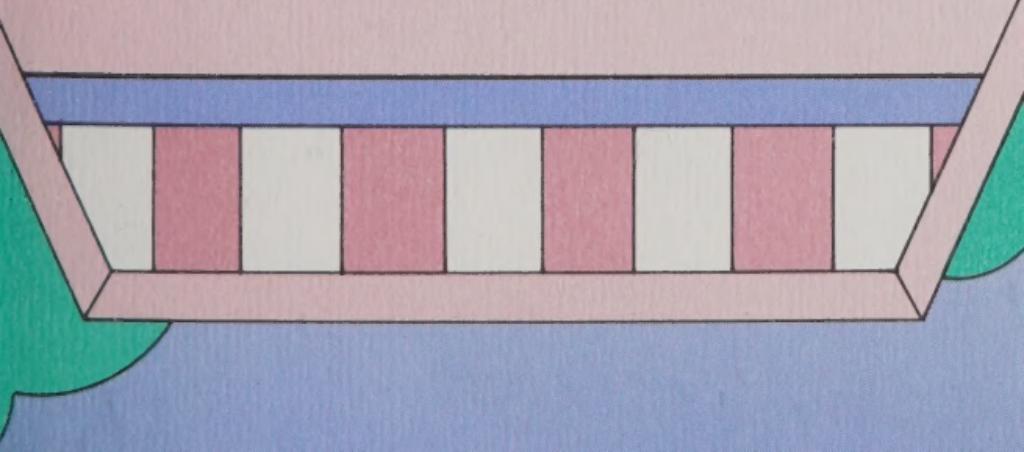
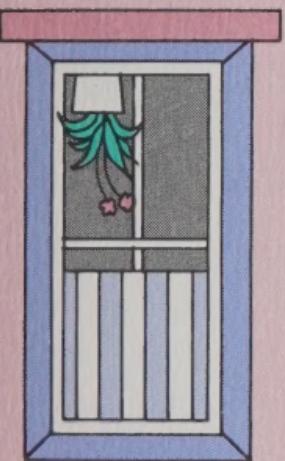
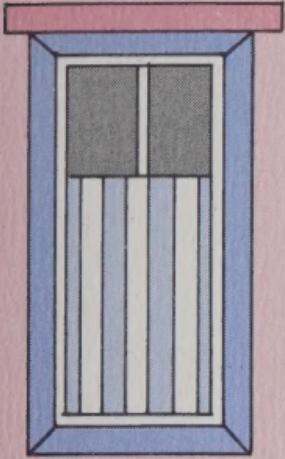
$$\text{Évaluation} \times \text{taux au mille} = \text{impôt}$$



La somme des impôts fonciers à percevoir par une municipalité est déterminée par le taux d'imposition, ou taux au mille. Ce taux, fixé par la municipalité, correspond à l'impôt exigé pour chaque tranche de mille dollars d'évaluation.

Le taux au mille est donc fixé en fonction de l'import total que la municipalité doit percevoir sur ses propriétaires fonciers, en percevoir sur ses propriétaires fonciers, en pour satisfaire aux exigences de son budget. Généralement, dans son budget, la municipalité doit prévoir les dépenses nécessaires à différents services comme l'entretien des routes, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la police, la protection contre les incendies, l'hygiène et le bien-être publics, etc. Le taux au mille reflète en outre les besoins pecuniaires du comté, de la région ou des conseils scolaires.

Qu'est-ce que le taux au mille?



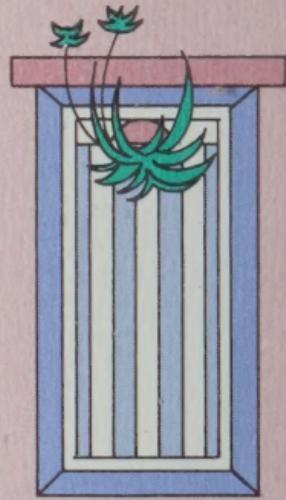
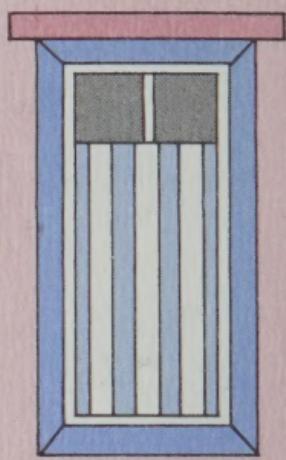
Pour que le régime d'évaluation soit juste, il faut aussi veiller à ce que l'évaluation de deux propriétés dont la valeur marchande est comparable soit similaire et donne donc lieu à un impôt comparable.

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario a pour objectif de veiller à ce que l'évaluation de chaque propriété de votre municipalité soit équitable. C'est à l'aide de ce rôle d'évaluation que votre municipalité calcule l'assiette fiscale pour son impôt foncier. Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario correspond le mieux possible à sa valeur marchande pour l'année en cause. En Ontario, on définit la valeur marchande d'un bien comme étant le prix le plus probable pour vendre ou acheter le bien au prix le plus probable dans le marché libre lorsqu'il est vendu par un acheteur extrêmement fort qui n'a pas d'autre moyen de bien que de l'acheter à un acheteur qui le vendra pour l'obtenir.

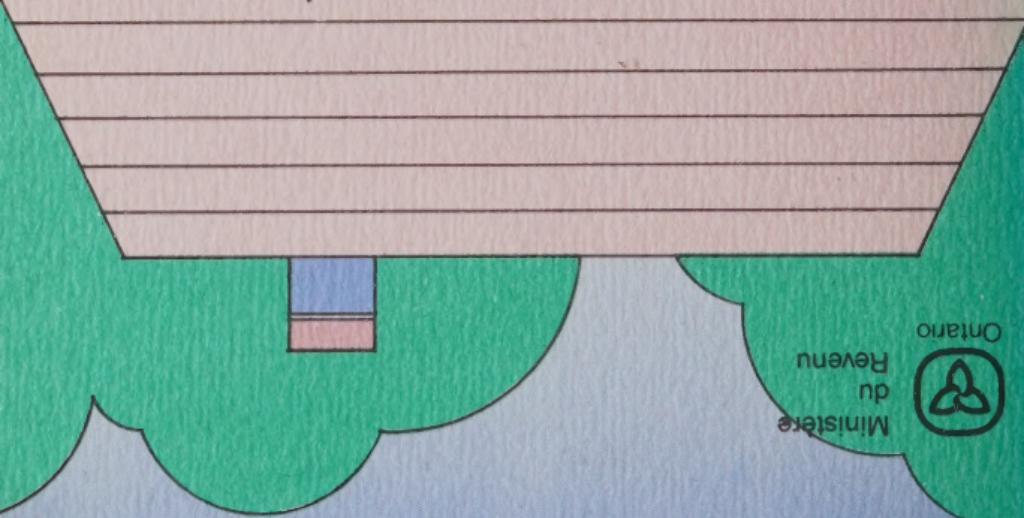
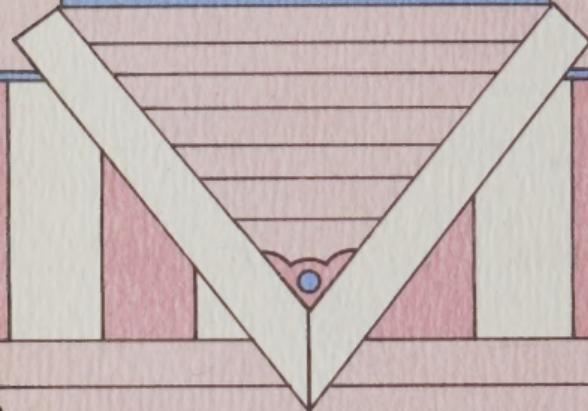
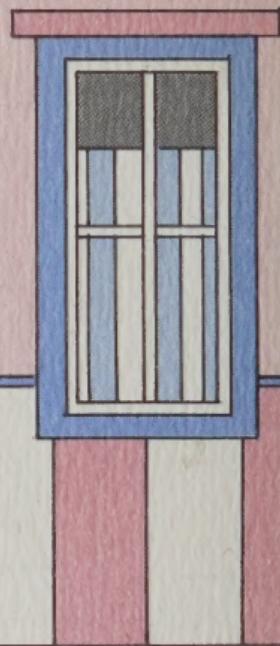
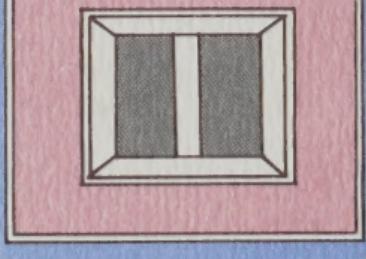
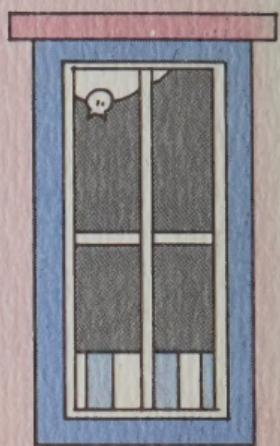
Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario est déterminé par l'impôt foncier. L'impôt foncier est une partie d'un taux d'imposition sur les biens immobiliers qui sont responsables de cette évaluation. Par l'intermédiaire du ministère du Revenu qui sont responsables de cette évaluation, du bureau régional d'évaluation sont les bureaux régionaux d'évaluation qui sont responsables de cette évaluation.

Cette partie est calculée selon l'assiette de l'impôt foncier est la plupart des impôts. L'impôt foncier est calculé selon l'assiette de l'impôt d'autre part.

Qu'est-ce que l'évaluation foncière?



© Imprimeur de la Reine
Pour l'Ontario 1987
ISBN 0-7729-2181-4
03/87/50M



PROGRAMME D'ÉVALUATION FONCIÈRE

APPROTEES À LA PROPRIÉTÉ
LES MODIFICATIONS